

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina: Građevinsko zemljište u Andraševcu, k.č.br. 1517/2,
k.o. Andraševac

Naručitelj: LUCIANO GRADNJA d.o.o. u stečaju, OIB:
43714877049, Andraševac, Andraševčka ulica 32

Broj elaborata: 2026-5-2

Datum procjene: 24.6.2026.

Izradio: Darjan Davidović, struč.spec.ing.aedif., stalni sudski
vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

SAŽETAK

Podaci	Zabilješka
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Naručitelj	LUCIANO GRADNJA d.o.o. u stečaju, OIB: 43714877049, Andraševac, Andraševčka ulica 32
Adresa nekretnine	K.č.br. 1517/2, k.o. Andraševac
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište
zk.ul.br. (BZP)	10440
poduložak	-
zk.č.br. (BZP)	1517/2
k.o.	Andraševac
Posjedovni list broj (BZP)	10440
k.č.br. (BZP)	1517/2
k.o.	Andraševac
Površina zemljišta	1.087,00
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	€ 13.900,00
Legalitet	Građevinsko zemljište
Građevinska dozvola	NE
Uporabna dozvola	NE
Uvjerjenje iz katastra o stanju na dan 15.02.1968. godine	-
Neposredan pristup javnom putu	Predmetna nekretnina, ima omogućen pristup (kolni i pješački) na javnu prometnu površinu i to na k.č.br. 1530, k.o. Andraševac (u naravi put, Javno dobro)
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA (BZP)
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	Prosječna
Suvlasnički udio: 1/1	100,00%
Kategorija zemljišta (građevinsko)	I Kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	100,00%
Namjena zemljišta	Građevinsko područje naselja
Datum kakvoće	20.05.2026.
Datum vrednovanja	24.06.2026.
Indeks na dan procjene - DZS	234,02
Mjera građevinskog korištenja (ki) - odabrano	0,40
Procjenitelj	Darjan Davidović

SADRŽAJ

1. ZADATAK	4
2. ODABIR METODE PROCJENE NEKRETNINE.....	4
3. POPIS PRIMIENJENIH PROPISA, LITERATURE I IZVORA PODATAKA	7
4. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM ZA PODRUČJA GRAĐEVINARSTVA I PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	8
5. LOKACIJA NEKRETNINE	11
6. PROSTORNO PLANSKI UVJETI	12
7. KOMENTAR LEGALITETA	16
8. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE	17
9. KORIŠTENJE POREDBENIH NEKRETNINA I INDEKSI CIJENA ZA MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE	18
10. ANALIZA POREDBENIH NEKRETNINA	19
11. REZULTAT	20
12. ZAKLJUČAK O PROCIJENJENOJ TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE.....	22
13. FOTODOKUMENTACIJA.....	23
14. DOKUMENTACIJA	24
15. POREDBENE NEKRETNINE.....	26
16. IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI, OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA, TE SUKOB INTERESA I STATUS PROCJENITELJA.....	29

1. ZADATAK

Na temelju pisanog zahtjeva stečajne upraviteljice Anite Velić Fabijanić, OIB: 89982909908, Dubrava 116, Zagreb, u stečajnom postupku nad LUCIANO GRADNJA d.o.o. u stečaju, OIB: 43714877049, Andraševac, Andraševska ulica 32, potrebno je izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine.

Predmet procjene tržišne vrijednosti nekretnine je građevinsko zemljište u Andraševcu, k.č.br. 1517/2, k.o. Andraševac, upisana u zemljišnu knjigu, Općinskog suda u Zlataru, zemljišnoknjižnog odjela Donja Stubica.

Datum kakvoće: 20.5.2026.

Datum vrednovanja: 24.6.2026.

Osnovica za vrednovanje:	tržišna vrijednost nekretnine
Svrha utvrđivanja tržišne vrijednosti:	prodaja nekretnine u stečajnom postupku

2. ODABIR METODE PROCJENE NEKRETNINE

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda je temeljena na izračunu troškova gradnje, po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.

Troškovna vrijednosti nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, u pravilu poredbenom.

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Primjerena

je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

POREDBENA METODA

Poredbena metoda je temeljena na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

PRIHODOVNA METODA

Prihodovna metoda je temeljena na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile (čl. 4. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina).

U skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (NN 105/15) prilikom izrade ovog mišljenja o tržišnoj vrijednosti nekretnine, korištena je poredbena metoda.

Izvor podataka o stvarno provedenim transakcijama usporednih nekretnina korištenih u odabranoj metodi su e Nekretnine (<https://ispu.mgipu.hr/>).

3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, LITERATURE I IZVORA PODATAKA

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći propisi, te stručna i znanstvena literatura:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima
- Zakon o gradnji
- Zakon o prostornom uređenju
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke.
- Prostorni planovi jedinice lokalne samouprave
- Uhlir Ž., Majčica B. (2016.): Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina
- DZS indeks cijena stambenih nekretnina
- Portal <https://www.google.com/maps>
- Portal <https://nekretnine.mgipu.hr/> eNekretnine
- Portal <https://oss.uredjenazemlja.hr/>
- Portal <https://ispu.mgipu.hr/>
- Portal <https://geoportal.dgu.hr/>

4. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM ZA PODRUČJA GRAĐEVINARSTVA I PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Velikoj Gorici
Predsjednik suda
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-420/2022-3
Velika Gorica, 4. srpnja 2022.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući u povodu zahtjeva Darjana Davidovića, struč. spec. ing. građ., za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20 i 21/22 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 4. srpnja 2022.

riješio je

Darjan Davidović, struč. spec. ing. građ., OIB: 74781518765, iz Kupinečkog Kraljevca, Kraljevečki brijegi I. odvojak br. 4, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Stalni sudski vještak Darjan Davidović, struč. spec. ing. građ., podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev u kojem je naveo da u prethodnom mandatu nije obavljao vještačenja za potrebe suda priložio je rješenje iz prethodnog mandata, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, presliku diplome Tehničkog veleučilišta u Zagrebu o stečenom stručnom zvanju inženjer graditeljstva, ovjerenu presliku diplome Tehničkog veleučilišta u Zagrebu o stečenom stručnom nazivu stručni specijalist inženjer građevinarstva, policu osiguranja i presliku osobne iskaznice.

Broj zapisa: **eb30e-779ec**

Kontrolni broj: **02cce-c3bf3-5a90b**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=NIKOLA RAMUŠČAK, L=VELIKA GORICA, O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Velikoj Gorici** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

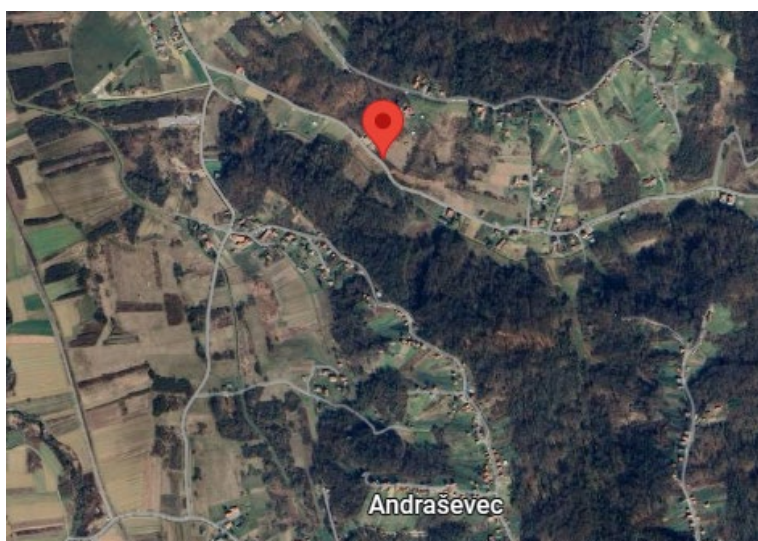
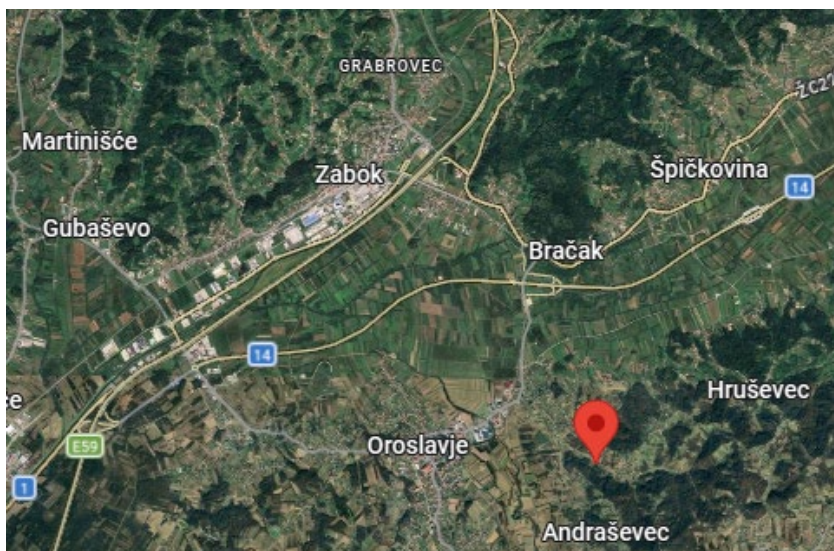
5. LOKACIJA NEKRETNINE

Predmet procjene tržišne vrijednosti nekretnine je građevinsko zemljište u Andraševcu, k.č.br. 1517/2, k.o. Andraševac, upisana u zemljišnu knjigu, Općinskog suda u Zlataru, zemljišnoknjižnog odjela Donja Stubica.

Predmetna nekretnina se nalazi u naselju Andraševac koji je udaljen 2 km od centra Oroslavja, te 4,5 km od centra Zaboka.

Lokacija nekretnine se ocjenjuje kao dobra.

Sa sjeverozapadne strane predmetne parcele je locirana samostojeća kuća u izgradnji, dok je sa preostalih strana okružena neizgrađenim zemljištima. Pristup na javnoprometnu površinu je moguć s jugozapadne strane (Dolinska ulica).



6. PROSTORNO PLANSKI UVJETI

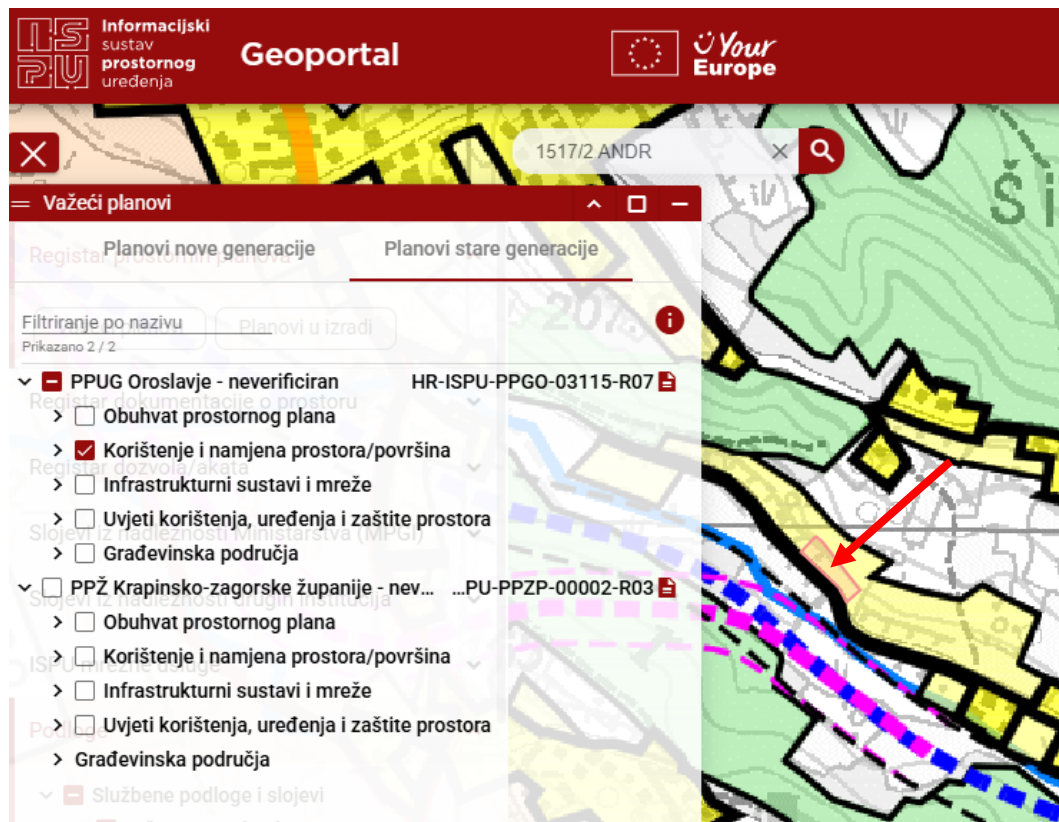
Predmetno zemljište se nalaze na području obuhvata (izvor: <https://ispu.mgipu.hr>):

- Prostorni plan Krapinsko-zagorske županije, „Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije" broj 04/02., 06/10. i 8/15.,
- Prostorni plan uređenja Grada Oroslavja, Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije broj 16/02, 2/11, 13/13, 37/18, 39/18, 51/22, 13/23 i 16/23-pročišćeni tekst,

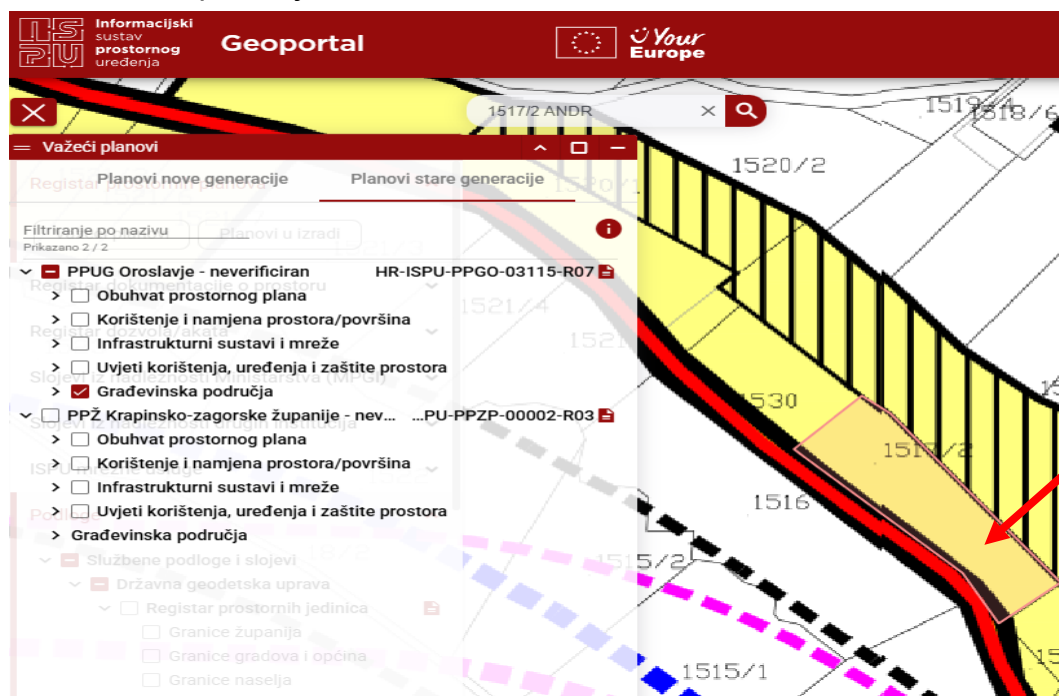
Lokacijska informacija nije sastavni dio ovog elaborata.

Izvor: <https://ispu.mgipu.hr/#/>

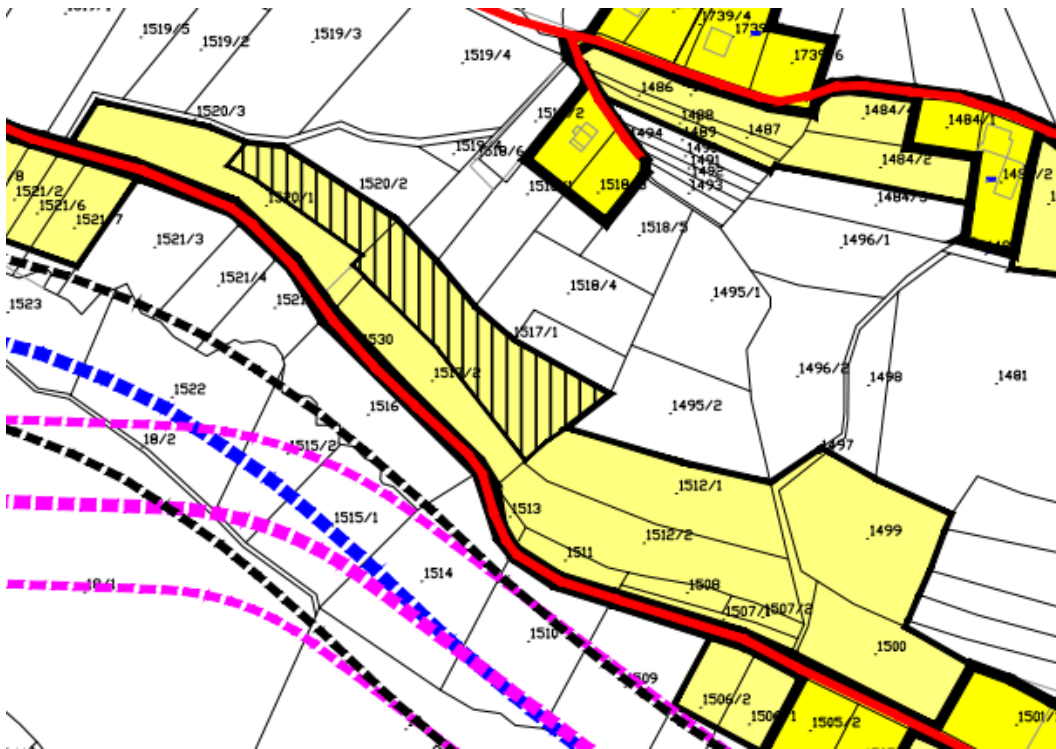
Korištenje i namjena prostora/površina



Građevinska područja



Izvor: <https://oroslavje.hr/wp-content/uploads/2023/06/V-ID-PPUG-O-5000-k.o.-andrasevec-16.06.2023..pdf>



GRAĐEVNA PODRUČJA NASELJA (GPN)

IZGRABENO	NEIZGRABENO UREDENO	NEIZGRABENO NEUREDENO	MJEŠOVITA NAMJENA

KRAPINSKO-ZAGORSKA ŽUPANIJA GRAD OROSLAVJE	
Županija: KRAPINSKO-ZAGORSKA Grad: OROSLAVJE	
V. Izmjene i dopune PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA	
Naziv kartografskog prikaza: 4. GRAĐEVNA PODRUČJA 4.A.1. k.o. Andrasevec	
Broj kartografskog prikaza: 4.A.1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:5000
Pravna osoba koja je izradila Plan: Sveučilište u Zagrebu, ARHITEKTONSKI FAKULTET, Zavod za urbanizam, prostorno planiranje i pejzažnu arhitekturu, 10000 Zagreb, bra Andrije Kačića Miošića 28, tel:0146238-333	
Predsjednik Zastupe: Prof. dr. sc. DAMIR ŠTAMBUK, dipl.ing. arh.	Odgovorni voditelj: Prof. dr. sc. NENAD LIPOVAČ, dipl.ing. arh.
Stručni tim u izradi Plana: Prof. dr. sc. NENAD LIPOVAČ, dipl.ing. arh. LUCIJA ANTON, mag.ing. arh.	
Odluka predstavničkog tijela o izradi Plana: Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije br. 16/22	Odluka predstavničkog tijela o donošenju Plana: Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije br. 13/23, 16/23
Doprava javne rasprave: 19.01.2023. - www.mppi.gov.hr 20.01.2023. - www.oroslavje.hr 21.01.2023. - 24 sata	Javni usud očitati: 23.01.2023. - 30.01.2023. Javno izlaganje odštamp.: 26.01.2023.
Pečat javna odgovornost:	Odgovorna osoba za provedbu javne rasprave: Pročelnica Suzana Čeboci Čibek
Mjerenje: Zavod za prostorno uređenje županije (Izjava Branku 137, Zakona o prostornom uređenju, NN 151/13, 05/17, 114/13, 30/18, 98/19), Klasir: 350-02/22-01/06 Urb. br.: 2140-46-23-06 Datum: 14.03.2023.	
Predsjednik predstavničkog tijela: 	Izdavač ovog prostornog plana i odgovorna osoba:

Odredbe iz Prostornog plana uređenja Grada Oroslavja, Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije broj 16/02, 2/11, 13/13, 37/18, 39/18, 51/22, 13/23 i 16/23- pročišćeni tekst, a vezano za k.č.br. 1517/2, k.o. Andraševac:

3.2.2. GRAĐEVINE STAMBENE NAMJENE

Članak 24.

GRAĐEVINE STAMBENE NAMJENE

- (1) Građevine stambene namjene ovisno o broju stambenih jedinica mogu biti:
- obiteljske stambene zgrade ili
 - višestambene zgrade.

Članak 25.

OBITELJSKA STAMBENA ZGRADA

- (1) Obiteljskom stambenom zgradom smatra se građevina koja zadovoljava dva pokazatelja:
- sadrži najviše tri samostalne stambene jedinice i
 - u građevinskoj (bruto) površini građevine stambena namjena čini više od 70% površine.
- (2) U obiteljskoj stambenoj zgradi može se obavljati tiha i čista djelatnost bez opasnosti od požara i eksplozije.
- (3) *Obiteljska stambena zgrada* može se graditi u građevnom području svih naselja na području Grada.

Članak 26.

POVRŠINA GRAĐEVNE ČESTICE OBITELJSKE STAMBENE ZGRADE

- (1) Površina građevne čestice za gradnju obiteljske stambene zgrade mora omogućiti projektiranje i gradnju građevine koja će zadovoljiti osnovne uvjete suvremenog stanovanja i poslovanja, kao i sve propisane standarde i normative.
- (2) Veličina građevne čestice obiteljske stambene zgrade ne može biti manja od:
- za gradnju zgrade na slobodnostojeći način: 400 m² u neizgrađenim, a 300 m² u izgrađenim dijelovima naselja (širina građevne čestice na građevnoj crti u neizgrađenom dijelu ne smije biti manja od 14,00 m, a u izgrađenom ne manja od 12,00 m),
 - za gradnju zgrade na poluugrađeni način: 350 m² u neizgrađenim, a 250 m² u izgrađenim dijelovima naselja (širina građevne čestice na građevnoj crti u neizgrađenom dijelu ne smije biti manja od 12,00 m, a u izgrađenom ne manja od 10,00 m) i
 - za gradnju zgrade na ugrađeni način: 225 m² u neizgrađenim, a 175 m² u izgrađenim dijelovima naselja (širina građevne čestice na građevnoj crti u neizgrađenom dijelu ne smije biti manja od 10,00 m, a u izgrađenom ne manja od 8,00 m).
- (3) Iznimno kod postojećih zgrada izgrađenih na postojećim građevnim česticama veličina građevne čestice može biti i manja od one utvrđene stavkom (2) ovog članka.
- (4) U slučaju kada je jedna katastarska čestica, ili više njih, ili njihovih dijelova, unutar neizgrađenog dijela GPN-a nužno je da se izradi prijedlog preparcelacije za sve te čestice (u vlasništvu jedne ili više fizičkih osoba) kao jedinstvene cjeline od strane ovlaštene osobe, a u skladu s uvjetima za oblikovanje novih građevnih čestica. To se naročito odnosi na utvrđivanje katastarske čestice koja bi služila za uređenje kolnog pristupa (nerazvrstane ceste) do svake tako novooblikovane građevne čestice. Pri tome treba voditi računa da „slijepa“ ulica mora imati na kraju odgovarajuće okretište za osobna i komunalna vozila.

Članak 27.

IZGRAĐENOST GRAĐEVNE ČESTICE OBITELJSKE STAMBENE ZGRADE - (K_{ig})

- (1) Najveći dozvoljeni koeficijenti izgrađenosti (K_{ig}) građevne čestice obiteljske stambene zgrade su:
- za gradnju zgrade na slobodnostojeći način do 0,40,
 - za gradnju zgrade na poluugrađeni način do 0,45 i
 - za gradnju zgrade na ugrađeni način do 0,50.
- (2) Iznimka je dozvoljena kod već izrađenog i usvojenog detaljnog plana uređenja "CENTAR - JUG" gdje su utvrđeni dozvoljeni koeficijenti izgrađenosti (K_{ig}) građevne čestice obiteljske stambene zgrade veći od spomenutih stavkom (1) ovog članka. Koeficijenti izgrađenosti (K_{ig}) građevne čestice obiteljske stambene zgrade sljedećim *Izmjenama i dopunama* spomenutog DPU-a ne mogu se povećati.

Članak 28.

VISINA STAMBENE GRAĐEVINE

- (1) Stambena građevina može imati visinu krovnog vijenca do 11,00 m.

Zaključno, predmetno zemljište koje se nalazi u građevinskom području naselja, a obzirom na lokaciju, okolnu gradnju i sl., procjenjuje se kao zemljište za gradnju obiteljske stambene zgrade s slijedećim prostorno planskim parametrima:

- slobodnostojeći način gradnje,
- najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (kis) za gradnju na slobodnostojeći način 0,40,
- maksimalna visina krovnog vijenca 11,00 m,

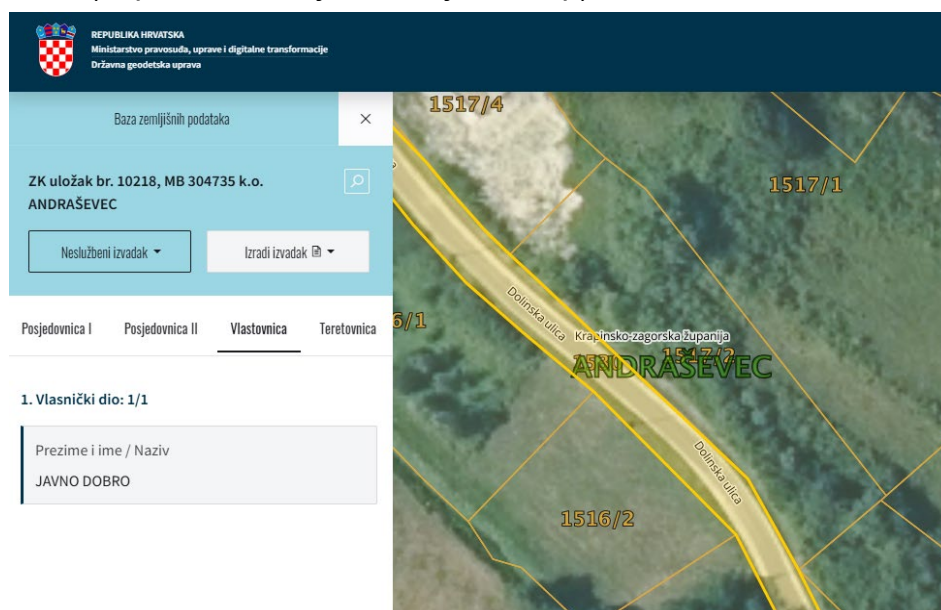
7. KOMENTAR LEGALITETA

U naravi se radi o neizgrađenom građevinskom zemljištu.

Stanje u katastarskom i zemljišnoknjižnom operatu je usklađeno međusobno, a budući da je zemljište upisano u bazu zemljišnoknjižnih podataka.

Predmetna nekretnina, ima omogućen pristup (kolni i pješački) na javnu prometnu površinu i to na k.č.br. 1530, k.o. Andraševac (u naravi put, Javno dobro).

Izvor (<https://oss.uredjenazemlja.hr/map>)



Očevidom na terenu je utvrđeno da na predmetnom zemljištu nije započeta gradnja niti pripremni radovi za gradnju.

Za predmetno zemljište nije ishođena važeća Građevinska dozvola, a prema javno dostupnim podacima (<https://ispu.mgipu.hr/#/>).

Izvor: <https://ispu.mgipu.hr/#/>

8. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Predmetna nekretnina nalazi se uz asfaltiranu javnu prometnicu s neposredno omogućenim kolnim i pješačkim pristupom.

U odnosu na niveletu predmetne prometnice zemljište je denivelirano, pri čemu je teren predmetne čestice u prosjeku značajno uzdignut u odnosu na kotu prometnice.

Morfologiju predmetnog zemljišta karakterizira izraženiji prirodni pad terena u smjeru sjeveroistok – jugozapad.

Predmetna čestica obrasla je niskom i srednje visokom autohtonom vegetacijom te je prilikom očevida utvrđeno da se zemljište dulje vrijeme ne održava niti uređuje, odnosno na dan očevida nije pokošeno niti hortikulturno uređeno.

Komunalna infrastruktura je djelomično izvedena u neposrednoj blizini predmetne nekretnine, pri čemu se instalacije javnog vodovoda, elektroopskrbne mreže i instalacije plina nalaze uz predmetnu javnu prometnicu.

9. KORIŠTENJE POREDBENIH NEKRETNINA I INDEKSI CIJENA ZA MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Za potrebe ove procjene izvor poredbenih nekretnina je sustav eNekretnine. Prilikom korištenja podataka o poredbenim nekretninama, u obzir su uzete transakcije ne starije od 4 godine i to one nekretnine koje s procjenjivanom imaju dovoljno podudarna obilježja.

Godina	Tromjesečje	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2022	Q1	145,43	132,80	115,71
	Q2	152,55	134,34	122,17
	Q3	154,60	138,18	122,62
	Q4	158,32	142,51	124,37
2023	Q1	193,34	166,65	154,22
	Q2	199,62	170,86	165,78
	Q3	204,40	168,50	162,69
	Q4	206,63	179,04	167,17
2024	Q1	210,30	181,47	170,84
	Q2	218,40	188,98	180,96
	Q3	220,10	195,35	189,95
	Q4	226,36	195,50	189,84
2025	Q1	237,37	201,93	202,52
	Q2	245,11	212,31	213,86
	Q3	257,03	213,36	222,36
	Q4	260,18	223,91	234,02

10. ANALIZA POREDBENIH NEKRETNINA

ULAZNI PODACI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	
	ADRESA	Mokrice	Oroslavje	Oroslavje	Andraševac	Služička Stalina	Oroslavje	Mokrice	Oroslavje			
	K.Č.	141	1832/3	1830/17	20281	1091/1	1830/18	1618/2	1830/16			
	K.O.	Mokrice	Oroslavje	Oroslavje	Andraševac	Služička Stalina	Oroslavje	Mokrice	Oroslavje			
	VRSTA NEKRETNINE	ZEM	ZEM	ZEM	ZEM	ZEM	ZEM	ZEM	ZEM			
	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	1726	4309	890	698	624	796	1372	887			
	JEDINIČNA CIJENA	10,43	11,60	11,23	21,48	6,41	12,56	14,58	14,09			
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	20/2025	20/2025	20/2025	40/2025	30/2025	30/2024	30/2024	30/2024			
	NAMJENA	Građevinsko područje nasele	Građevinsko područje nasele	Građevinsko područje nasele	Građevinsko područje nasele	Građevinsko područje nasele	Građevinsko područje nasele	Građevinsko područje nasele	Građevinsko područje nasele	Građevinsko područje nasele		
	OBLICI KORIŠTENJA	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI											
	Ulazni podatak	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40			
	Odabrana vrijednost	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40			
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA Čl. 10. Pravilnika	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta			
MEDUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	NE	NE	DA	DA	DA			
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREBE				PREVELIKA CIJENA	PREMLA CIJENA							
MEDUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE												
Indeks na dan transakcije	213,86	213,86	213,86	234,02	222,36	189,95	189,95	189,95				
Korektivni faktor (PNUN)	1,09	1,09	1,09	1,00	1,05	1,23	1,23	1,23				
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE												
Koeficijent za preračunavanje (KP)	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40				
Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PNUN)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00				
ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA												
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta			
ODABRANI ODNOS	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%			
Korektivni faktor (PNUN)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			
Površina čestice u prometu	Veća	Veća	Slična	Manja	Manja	Slična	Veća	Slična				
	1,05	1,15	1,00	0,95	0,95	1,00	1,05	1,00				
Mikrolokacija	Bolja	Bolja	Bolja	Slična	Lošija	Bolja	Bolja	Bolja				
	0,95	0,95	0,95	1,00	1,05	0,95	0,95	0,95				
Konfiguracija terena i topografske karakteristike: izraženiji prirodni nagib terena, derivacija u odnosu na javnu prometnicu (potrebe izvođenja dodatnih zemljišnih radova, nivelaže terena, eventualne izvedbe potpornih konstrukcija, uređenja pristupnih površina i eventualnog slobodnijeg sustava oborinske odvodnje)	Bolje	Bolje	Bolja	Bolja	Bolja	Bolja	Bolja	Bolja				
	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90				
Geometrijski oblik čestice	Boљи	Sličan	Sličan	Sličan	Boљи	Sličan	Sličan	Sličan				
	0,95	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00				
MEDUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	9,73 €/m ²	12,48 €/m ²	10,51 €/m ²			13,23 €/m ²	16,13 €/m ²	14,84 €/m ²				
STATISTIKA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	12,82 €/m ²										
	APSOLUTNO ODPUSTUPANJE	-3,09 €/m ²	-0,34 €/m ²	-2,31 €/m ²			0,41 €/m ²	3,31 €/m ²	2,02 €/m ²			
	RELATIVNO ODPUSTUPANJE	-24,07%	-2,64%	-18,04%			3,20%	25,79%	15,77%			
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA			DA	DA	DA			
	VRJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE	9,73 €/m ²	12,48 €/m ²	10,51 €/m ²			13,23 €/m ²	16,13 €/m ²	14,84 €/m ²			
	KVADRAT APSOLUTNIH ODPUSTUPANJA	9,52	0,11	5,35			0,17	10,93	4,09			
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODPUSTUPANJA	30,18		STANDARDNA DEVIJACIJA			2,46	19,16%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		4,91	
ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRJEDNOST ZEMLJIŠTA	12,82 €/m ²											

11. REZULTAT

NEKRETNINA		ZEMLJIŠTE
Ukupna površina zemljišta		1087,00 m ²
Građevinsko zemljište		1087,00 m ²
Jedinična cijena (€/m ²)		12,82 €/m ²
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		13.935,30 €
PRERAČUNAVANJE DALJNJIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE		
POLOŽAJNA OBILJEŽJA		
Utjecaj buke:		0,00%
Arondacijska površina:		0,00%
Utjecaj zagađenja zraka:		0,00%
Vrijeme čekanja:		0,00%
Služnost vodova:		0,00%
Kategorija zemljišta:		0,00%
UKUPNO ODBICI POLOŽAJNA OBILJEŽJA		0,00 €
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		
IZNOS		
Teret služnosti	Nema	0,00 €
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja		0,00 €
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		0,00 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		13.935,30 €
ZAOKRUŽENO		13.900,00 €
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA		12,79 €/m²
NAPOMENE:		

Postupkom međuvremenskog izjednačavanja kupoprodajne se cijene poredbenih nekretnina svode na datum, odnosno dan vrednovanja, a isto se provodi pomoću indeksnih nizova koje se objavljuju u službenim Publikacijama Državnog statističkog zavoda Republike Hrvatske:

- indeksni nizovi (bazni indeksi) su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100,

Na taj se način preračunava razlika u konjunkturi do koje dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena.

Postupkom interkvalitativnog izjednačenja se preračunava razlika u vrijednosti kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na predmetnu nekretninu (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje, odnosno prema važećem Pravilniku:

- koeficijenti za preračunavanje su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima,
- odstupanja u kakvoći su razlike između obilježja poredbenih nekretnina koja utječu na vrijednost nekretnine,

Poredbene nekretnine pokazuju dovoljnu podudarnost ako nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja:

- pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su manja od $\pm 40\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina,
- pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su manja od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina (pravilo 2σ),

12. ZAKLJUČAK O PROCIJENJENOJ TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Predmet procjene je građevinsko zemljište u Andraševcu, k.č.br. 1517/2, k.o. Andraševac, upisana u zemljišnu knjigu, Općinskog suda u Zlataru, zemljišnoknjižnog odjela Donja Stubica.

Zaključno, procijenjena tržišna vrijednost predmetne iznosi:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	13.935,30 €
ZAOKRUŽENO	13.900,00 €
POVRŠINA ZEMLJIŠTA	1.087,00
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA	12,79 €/m ²

Porezni aspekt nije obuhvaćen ovom procjenom tržišne vrijednosti.

Izradio:

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Darjan Davidović, struč.spec.ing.aedif.



13. FOTODOKUMENTACIJA



14. DOKUMENTACIJA

Izvadak iz BZP-a



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zlataru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DONJA STUBICA
Stanje na dan: 15.06.2026. 10:43

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 304735, ANDRAŠEVEC

Broj ZK uložka: 10440

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-8037/2026
Aktivne plombe: Z-8723/2026

Izvadak iz BZP-a

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	1517/2	9	Dolinska ulica ORANICA	1087 1087	
2.	1518/6	9	BOSEKOVO PAŠNJAK	906 906	
		UKUPNO:		1993	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 LUCIANO - GRADNJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 43714877049, ANDRAŠEVEČKA ULICA 32, ANDRAŠEVEC 49243 OROSLAVJE	
1.2	Zaprimljeno 09.01.2026.g. pod brojem Z-266/2026 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-1568/2025-17 OD 09.01.2026, sukladno članku 131. stavak 2. Stečajnog zakona (NN br. 71/15, 104/17, 36/22 i 27/24), zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretninama zk vlasnika LUCIANO - GRADNJA d.o.o., OIB: 43714877049, Andraševečka ulica 32, Andraševec	na 1 (1.1)
1.3	Zaprimljeno 09.01.2026.g. pod brojem Z-266/2026 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-1568/2025-17 OD 09.01.2026, zabilježuje da se da je za stečajnog upravitelja imenovana Anita Velić Fabijanić, OIB: 89982909908, Dubrava 116, 10000 Zagreb	na 1 (1.1), 1 (1.2)

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 15.06.2026.

Kopija katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KRAPINA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA DONJA STUBICA

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ANDRAŠEVAC
k.č.br.: 1517/2

Stanje na dan: 24.06.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



15. POREDBENE NEKRETNINE

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2343099
Datum pregleda	21.5.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5594048
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	18.07.2025
Površina u prometu	1.726,00
Vrijednost nekretnine (KN)	135.621,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	18.000,00
Datum ugovora	17.06.2025
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	MOKRIČE - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2305269
Datum pregleda	21.5.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5547731
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	09.05.2025
Površina u prometu	4.309,00
Vrijednost nekretnine (KN)	376.725,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	50.000,00
Datum ugovora	24.04.2025
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	OROSLAVJE - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2320280
Datum pregleda	21.5.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5563582
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	30.05.2025
Površina u prometu	890,00
Vrijednost nekretnine (KN)	75.345,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	10.000,00
Datum ugovora	16.04.2025
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	OROSLAVJE - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2435259
Datum pregleda	21.5.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5698660
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	18.12.2025
Površina u prometu	698,00
Vrijednost nekretnine (KN)	113.017,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	15.000,00
Datum ugovora	13.12.2025
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ANDRAŠEVEC - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2426000
Datum pregleda	21.5.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5687963
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	04.12.2025
Površina u prometu	623,50
Vrijednost nekretnine (KN)	30.138,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	4.000,00
Datum ugovora	09.09.2025
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	KRUŠLJEVO SELO - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	PŠS - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2153557
Datum pregleda	21.5.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5336259
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	02.08.2024
Površina u prometu	796,00
Vrijednost nekretnine (KN)	75.345,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	10.000,00
Datum ugovora	24.07.2024
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	OROSLAVJE - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2152307
Datum pregleda	21.5.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5333981
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	30.07.2024
Površina u prometu	1.371,50
Vrijednost nekretnine (KN)	150.690,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	20.000,00
Datum ugovora	19.07.2024
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	MOKRICE - POLJOPRIVREDNO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2153673
Datum pregleda	21.5.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5336684
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	02.08.2024
Površina u prometu	887,00
Vrijednost nekretnine (KN)	94.181,25
Vrijednost nekretnine (EUR)	12.500,00
Datum ugovora	05.07.2024
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	OROSLAVJE - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

Sva priložena zemljišta nalaze se u građevinskom području naselja.

16. IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI, OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA, TE SUKOB INTERESA I STATUS PROCJENITELJA

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 79/14).

Procjenu je izradio ovlašteni procjenitelj, a elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine izrađen je stručno, neovisno i nepristrano, u skladu s propisima i pravilima struke, te ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom ovog procjemenog elaborata.

Procjenitelj osobno nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj nekretnini, odnosno imovini, nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine, kao i da naknada za izradu elaborata ne ovisi o našem zaključku o procijenjenoj vrijednosti.

OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji sklopljenoj pod tržišnim uvjetima, nakon prikladnog oglašavanja i razumnog vremenskog razdoblja za pregovore, pri čemu su obje strane postupile upućeno, razborito i bez prisile. Pretpostavlja se da je nekretnina bila javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti omogućuju redovnu prodaju te da je vremenski okvir za sklapanje transakcije bio primjeren.

PREDMET PROCJENE obuhvaća katastarsku česticu zajedno sa svime što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini, ispod ili iznad nje, a što je namijenjeno da tamo trajno ostane, odnosno što je u nekretninu ugrađeno, dograđeno, nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano. Predmet procjene je postojeća građevina u smislu Zakona o gradnji te sva stvarna prava povezana s vlasništvom nekretnine. Tehnička oprema, uređaji, namještaj i dekoracije interijera **nisu** predmet procjene ovog elaborata, osim ako nije izričito drugačije navedeno.

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmet ovog procjemenog elaborata provedena je isključivo u internom svrhu radi provjere usklađenosti stvarnog stanja s dostupnom dokumentacijom te utvrđivanja statusa postojeće građevine sukladno Zakonu o gradnji. Ova provjera nema pravnu snagu i ne može se koristiti u bilo koje druge svrhe. Napomene o legalitetu ne predstavljaju prejudiciranje odluka nadležnih tijela koja odlučuju o pitanjima vlasništva, ishoda građevinskih akata ili uporabnih dozvola. Mišljenje o legalitetu temelji se isključivo na vizualnom pregledu građevine, bez detaljne analize svih elemenata i uvjeta propisanih Zakonom o gradnji.

OPĆE PRETPOSTAVKE

Ovaj procjemeni elaborat izrađen je uz sljedeće opće pretpostavke:

- predmet procjene nije onečišćen u bilo kojem pogledu;
- ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno utvrđeno postojanje nekog stvarnog prava ili tereta na nekretnini (pravo prolaska, služnosti, obveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja), smatra se da takva prava ili tereti ne postoje;
- iskazana tržišna vrijednost ne uključuje troškove prodaje niti poreze koji nastaju prijenosom vlasništva;

- poredbene nekretnine ne posjeduju značajne nedostatke niti posebna obilježja kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga ograničenja koja bitno utječu na mogućnost građenja;
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine.

POSEBNE PRETPOSTAVKE

- pretpostavlja se da fotokopije dostavljenih dokumenata u potpunosti odgovaraju originalima;
- pretpostavlja se vjerodostojnost i točnost svih podataka dobivenih od Naručitelja ili od strane njega ovlaštenih osoba;
- pretpostavlja se da su sve ovjere, pečati i potpisi na dokumentima autentični te da dokumentacija nije naknadno mijenjana ili poništena;
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije, niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini;
- predmet elaborata nije postupak izvlaštenja;
- ukoliko Naručitelj ne omogući ulazak u unutrašnjost nekretnine, procjena će se izraditi na temelju vanjskog pregleda uz primjenu pretpostavke prosječnog stanja nekretnine i ugrađene opreme uz redovno održavanje. U takvom slučaju procijenjena vrijednost predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti, što bitno utječe na pouzdanost ovog procjemenog elaborata.

Procjena je izrađena sukladno pravilima struke i važećim propisima, na temelju dokumentacije i informacija koje je dostavio Naručitelj, u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Vrijednosti iskazane u ovom elaboratu mogu se koristiti isključivo uz uvažavanje svih gore navedenih općih i posebnih pretpostavki. Svako odstupanje od istih može značajno utjecati na procijenjenu tržišnu vrijednost nekretnine.

OPĆI UVJETI

- U svim fazama izrade ovog procjemenog elaborata djelovao sam kao potpuno neovisna i nepristrana stranka;
- Posjedujem odgovarajuće znanje o lokalnom i nacionalnom tržištu nekretnina na kojem se predmetna nekretnina nalazi, te potrebne stručne kompetencije, vještine i iskustvo za izradu kvalitetne procjene;
- Mišljenje o procijenjenoj tržišnoj vrijednosti u potpunosti je neovisno o visini naknade za izradu elaborata;
- Sva dokumentacija, radni materijal, bilješke i zbirke podataka (folderi) korišteni pri izradi ovog elaborata isključivo su vlasništvo trgovačkog društva Domus consulting d.o.o.,
- Opći uvjeti mogu se mijenjati samo pisanim sporazumom između Naručitelja i Izvršitelja.

POSEBNI I OGRANIČAVAJUĆI UVJETI

Činjenice i podaci izneseni u ovom procjemenom elaboratu temelje se na dobroj vjeri, očevidu na terenu, informacijama dobivenim od Naručitelja te uvidu u dostupnu dokumentaciju (dostavljenu osobno ili elektroničkom poštom).

U postupku izrade elaborata obavljen je pregled nekretnine te istraživanje tržišta nekretnina (lokalnog i šireg okruženja). Prikupljeni podaci obrađeni su i protumačeni primjenom važećih propisa, stručnih standarda te vlastitog znanja, vještina i iskustva.

Korišteni su sljedeći relevantni izvori: portal eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, izvaci iz zbirke kupoprodajnih cijena, interna baza ugovora o kupoprodajama/najmu/zakupu, internetske stranice Državne geodetske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela nadležnog Općinskog suda, Informacijski sustav prostornog uređenja, Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra.

Procjenitelj ne daje jamstvo za apsolutnu točnost preuzetih podataka, iako su isti prikupljeni iz pouzdanih izvora prema njegovim saznanjima. Ne preuzimam odgovornost za mišljenja ili procjene trećih strana koje su eventualno korištene u ovom elaboratu.

Izrada elaborata temelji se na pretpostavci da su sve izjave i tvrdnje Naručitelja u vezi s vlasničkim pravima i obvezama točne te da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle ukloniti redovnim zakonskim putem.

Za eventualne razlike u površinama navedenim u dostavljenoj dokumentaciji u odnosu na stvarno stanje ne preuzimam odgovornost. Vjerodostojnost dostavljenih dokumenata i podataka od strane Naručitelja nije predmet ovog elaborata. Nije provedena posebna verifikacija dokumenata niti podataka dobivenih putem javnih servisa (eNekretnine, e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal i dr.).

Očevid na terenu ograničen je na vizualni pregled nekretnine uz foto-dokumentaciju, bez destruktivnih ispitivanja, geotehničkih, seizmoloških, geoloških ili konstruktivnih analiza. Nisu rađene analize tla, istraživanja podzemnih resursa, mjerenja zagađenja zraka, buke niti sličnih utjecaja. Pretpostavlja se da ne postoje skrivene ili neuobičajene karakteristike nekretnine koje bi bitno utjecale na njezinu tržišnu vrijednost.

Kao zadatak ovog elaborata nije bila naručena provedba detaljnih izmjera, statičkih proračuna, analiza instalacija niti posebnih istraživanja (kontaminacija tla, arheološki ostaci, ratni ostaci i sl.). Procjena je izrađena pod pretpostavkom da takvi negativni elementi ne postoje.

Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti izneseno je na temelju dostupnih podataka na dan vrednovanja. Moguće je da drugi procjenitelji, primjenjujući istu metodologiju, dođu do drugačijeg mišljenja. Procijenjena vrijednost nije garancija buduće prodajne cijene, s obzirom na promjenjive tržišne uvjete, odnose ponude i potražnje, kamatne stope i druge objektivne i subjektivne čimbenike.

Fotodokumentacija je izrađena isključivo za potrebe ovog elaborata i ne smije se koristiti u druge svrhe bez pisane suglasnosti procjenitelja.

Sva dokumentacija dostavljena od strane Naručitelja smatra se poslovnom tajnom i tretira se u skladu s važećim propisima o zaštiti podataka (Opća uredba o zaštiti podataka – GDPR).

Ukoliko su dostavljeni pravni dokumenti, biti će uvaženi, ali bez preuzimanja odgovornosti za pravno tumačenje istih, te preporučam angažman pravnih stručnjaka za njihovu provjeru.

Dokumentaciju od nadležnih institucija se ne pribavlja bez dodatnog zahtjeva, te eventualno potrebne punomoći od strane Naručitelja.

Dodatno se napominje da su u ovom Elaboratu u cjelini prikazani samo nužni podaci. Svakoj zainteresiranoj strani za bilo kakav oblik stjecanja predmetne nekretnine, preporučam izvršiti detaljne izmjere i preglede nekretnine, provesti vlastite dodatne analize tehničkih karakteristika nekretnine, provjere okoliša nekretnine, te pravnog statusa, kako bi se osim na ovaj Elaborat mogli osloniti i na navedene dodatne podatke.

Ovaj elaborat izrađen je isključivo za potrebe Naručitelja i namijenjen je samo za svrhu za koju je naručen. Zabranjeno je njegovo kopiranje, distribucija, javna objava ili korištenje u druge svrhe bez prethodnog pismenog odobrenja procjenitelja.

Ovjerenom preslikom smatra se samo preslika koja sadrži e-potpis/vlastoručni potpis i otisnuti službeni pečat. Preslike bez navedenih elemenata smatraju se nevažećima.

Odgovornost procjenitelja ograničena je na iznos plaćene naknade za izradu elaborata. Prema trećim osobama procjenitelj ne snosi nikakvu odgovornost.

Pridržavam pravo na opoziv, dopunu ili ispravak bilo koje tvrdnje, mišljenja, procjene i zaključka, temeljem naknadno dostavljenih informacija i/ili dokumentacije ili promijenjenih okolnosti.

Aktualnost ovog elaborata ograničena je na najviše tri mjeseca (jedan kvartal) sukladno izvještajnim standardima Eurostata, ESB i DZS.

Stalni sudski vještak:

Darjan Davidović, struč.spec.ing.aedif.

